

akersgaten 73 b, 0180 oslo tel. 22 11 16 75 - 22 11 16 76 - fax 22 20 21 44  
6210.05.11601  
E-mail : ark19 @ online.no

bankgiro

Nittedal kommune  
Moveien 1  
1482 Nittedal

Oslo, 10.12.2009

## **REGULERINGSPLAN HAUGERÅSEN BARNEHAGE – GNR/BNR 9/74 MFL – REDEGJØRELSE OG INNKOMNE MERKNADER TIL PLANFORSLAGET**

### **1. INNLEDNING:**

Det vises til JGB Eiendom ANS sitt brev av 15.10.2008 med forespørsel om tillatelse til å igangsette reguleringsplanarbeid med den hensikt å regulere arealer på Haugeråsen til barnehageformål, jf. Pbl. § 30. Forespørselen er blitt fulgt opp fra vårt kontor med oversendelser av utkast til reguleringsplan, illustrasjonsplan fulgt av 3D illustrasjoner.

- Bilag** 1a – brev av 15.10.08  
1b – reguleringskart utkast datert 13.10.2008 (se for øvrig bilag 5a revidert reguleringskart)  
1c – illustrasjonsplan, utkast datert 13.10.2008  
1d – 3D skisser, 4 versjoner.

Forespørselen ble fremsatt i samsvar med avklaringer på oppstartsmøte med Nittedal kommune den 09.10.08.

**Bilag** 2a – referat fra oppstartsmøte, datert 11.10.08.

Forespørselen ble behandlet av Planutvalget i møte den 01.12.2008 hvor det ble fattet følgende vedtak:

**”VEDTAK:**

*Iht plan- og bygningsloven §30 2. ledd tillates det å starte omregulering av del FL1 og del av B10 innenfor reguleringsplan for Haugeråsen fra boligformål til barnehageformål.”*

**Bilag** 3a – saksprotokoll, sak 21/08, arkivsak: 08/1798

Varsel om igangsatt regulering er foretatt i samsvar med Plan- og bygningslovens § 27-1.

- Bilag** 4a – Gjenpart av nabovarsel  
4b – kopi av avisannonse i varingen.

Innenfor fristen for merknader den 10. mars 2009 er det innkommet 9 merknader.

I punkt III nedenfor vil det bli gjort rede for merknadene som er innkommet, samt vårt svar til disse. Det vil dessuten bli gjort rede for enkelte andre justeringer. Først en nærmere beskrivelse av planforslaget.

I juli 2009 trådte den nye Plan og Bygningsloven – plandelen i kraft. Dette forårsaket at vi måtte justere reguleringskartet og reguleringsbestemmelsene.

**Bilag 5a** – Reguleringsplan Haugeråsen Barnehage – reguleringskart datert: 8.12.2009  
**Bilag 5b** – Reguleringsplan Haugeråsen Barnehage – reguleringsbestemmelsene datert: 10.12.2009

## **II. BESKRIVELSE:**

Planområdet består av totalt 5,375 dekar.

Samtlige arealer som omfattes av planforslaget eies av forslagsstiller, herunder arealene på gnr. 9, bnr. 8 som er ervervet i 2009.

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for en barnehage som fortrinnsvis skal dekke behovet for barnehage til eksisterende og ny bebyggelse innenfor Lillomarka terrasse (planområdet Haugeråsen).

Utnyttelsesgrad foreslås til 30 % BYA.

Det etableres inntil 12 parkeringsplass for ansatte på separat parkeringsplass på vestsiden av atkomstveien Haugeråsen.

Parkering for foreldre som skal levere/hente barn etableres på egen parkeringsplass med inntil 7 plasser syd i planområdet. Planforslaget legger dessuten til rette for at det ved behov kan etableres inntil 7 parkeringslommer langs V1. Både parkeringsplassene og parkeringslommene etableres på samme side av veien som barnehagen slik at foreldre med barn slipper å krysse denne veien ved levering/henting. Etablering av parkeringslommene langs veien forutsetter at fortauet parallellforskyves mot øst slik at veibredden på V1 opprettholdes. Totalt legger planforslaget til rette for etablering av opptil 15 parkeringsplasser for foreldre.

Vei, vann – avløp og kabelanlegg er allerede lagt gjennom planområdet.

Arealet regulert til kommunalteknisk virksomhet SK2 ligger inntil barnehagetomta. Innenfor SK2 står dagens pumpestasjon med nødstrømsaggregat som forsyner hele planområdet Haugeråsen med vann/brannvann. Atkomst til pumpestasjonen er via barnehagetomta. Atkomst til SK2 sikres ved at det tinglyses evigvarende veirett på barnehagetomta.

Det er utarbeidet ROS-analyse som vedlegges. Rapporten omhandler generelle fareområder så som radon, forurenset grunn, geotekniske forhold, støy, trafikkforhold og sikkerhet, brann og høyspentlinker.

**Bilag 6** – ROS-analyse datert 11.06.2009 - utarbeidet av SWECO Norge AS.

Fra rapporten hentes;

*"Sammendrag  
Risiko- og sårbarhetsanalysen for barnehage på Haugeråsen ved Slattum i Nittedal kommune er utført av SWECO Norge AS på oppdrag av JGB ANS. Analysen fokuserer på uønskede hendelser som kan oppstå ved at tiltaket gjennomføres, og som ikke er inkludert i tiltak som normalt gjennomføres for å oppfylle forskrifter eller alminnelige bestemmelser.*

*Resultatene av analysen viser at dersom en tar tilstrekkelig hensyn til eventuelle farer som kan oppstå i eller som et resultat av utbyggingen, vil ikke tiltaket representere høyere risiko for mennesker eller samfunn enn hva som er akseptert for ny bebyggelse. Det anbefales at det settes inn risikoreducerende tiltak mot støy, trafikkuhell og radongass.”*

Det vises til bilag 5 for utfyllende redegjørelse.

Håndtering av overvann er beskrevet i notat datert 10.11.2009 utarbeidet av Sweco Norge AS.

**Bilag 7** – Notat datert 10.11.2009 vedrørende håndtering av overvann.

#### **Dagens reguleringsstatus for arealene er:**

- Arealer som i dag omfattes av Reguleringsplan for Haugeråsen datert 22.12.2005:
  - Felles lekeareal for barn (FL1) 1,41  
daa.
  - Byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse (B11) 1,24  
daa
  - Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet (SK2) 0,05  
daa.
  - Offentlig kjørevei (V1) 0,578  
daa
  - Fortau (FO) 0,417  
daa.
  - Annen veggrunn 0,289  
daa.
- Arealer som i dag omfattes av eldre reguleringsplan for bla. eiendommen gnr. 9, bnr.8.
  - Byggeområde for boliger - to parseller på til sammen 1,11  
dekar

#### **Arealene som omfattes av planforslaget foreslås regulert til følgende:**

- Bebyggelse og anlegg (Pbl. § 12-5 nr. 1).
  - Barnehage 3,37  
daa.
  - Barnehage, avsatt til parkering for ansatte 0,58  
daa.
- Samferdselsanlegg og teknisk (Pbl.12-5 nr. 2)
  - Kjørevei (V1) 0,578  
daa.

- Fortau (FO) daa. 0,442
- Annen veggrunn – grøntareal daa. 0,115
- Tekniske bygg / konstruksjoner (SK2) daa. 0,11
- Parkeringsplasser (P) daa. 0,106
- Grønnstruktur (Pbl. § 12-5 nr. 3).
  - Turvei (TV) daa. 0,073

**III. INNKOMNE MERKNADER OG FORSLAGSSTILLERS TILSVAR TIL DISSE**

**1. Jernbaneverket v/ Svein J. Åkerland**

Telefonhenvendelse den 17.02.09

**Merknad:** Arealene ligger ikke i nærheten av jernbanelinjen. Varsling var ikke nødvendig.

**2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus**

**Merknad:** Telefonhenvendelse med etterspørsel etter kartutsnitt.

**3. Naturvernforbundet i Oslo og Akershus E-post datert 16.02.09 - Bilag 8a.**

**Merknad:** Det anføres at kartet som fulgte varselet er i en ubrukelig målestokk for å vite hvor den aktuelle tomte befinner seg. Ber om å få tilsendt et oversiktskart med angivelse av tomte.

**Tilsvare:** Diverse kartutsnitt oversendt herfra i e-post den 10.03.09.

**4. NVE Region Øst**

**E-post datert 17.02.09 – Bilag 8b**

**Merknad:** Det bes om en forklaring på hvorfor varsel er sendt til NVE samt oversiktskart.

**Tilsvare:** Oversiktskart sendt herfra i e-post den 10.03.09

**5. Romerike Avfallsforedling**

**brev av 24.02.09 - Bilag 8c**

Ingen merknader til saken.

**6. Sidsel Riis Evensen**

**e-post av 11.03.09 Bilag 8d**

Eier av gnr. 9, bnr. 27 har tre merknader:

**Merknad 1:**

*"Det må sikres tilstrekkelig parkeringsplass for foreldre som skal levere sine barn i barnehagen / foreldremøter i barnehagen. Det er ikke tilstrekkelig å bare ha ansatteparkering på den andre siden av veien. Veien er ikke bredere enn strengt tatt nødvendig slik den er nå. Korttidsparkering langs veien vil gjøre det umulig for andre biler å passere hverandre."*

**Tilsvar:**

Planene inkluderer 12 stykk parkeringsplasser for de ansatte på vestsiden av veien V1. Videre inkluderer planene inntil 15 stykk parkeringsplasser for foreldre i form av korttidsparkeringsplasser. Dersom det etableres parkeringslommer langs veien så forutsetter dette at fortauet parallellforskyves mot øst slik at veibredden i V1 kan opprettholdes. For øvrig kan det påpekes at Riis Evensen ikke har sin atkomst via Haugeråsen og at hun derved ikke vil bli berørt av trafikkavviklingen til barnehagen.

**Merknad 2:**

*"Noe av det planlagte området for barnehage var opprinnelig friareale / grøntareale for Haugeråsen utbyggingen. Hvor legges erstatningsarealet?"*

**Tilsvar:**

Det er korrekt at opprinnelig FL1 (felles lekeområde) på 1,41 daa er en del av planforslaget. Men, hoveddelen av planområdet består av arealer som i utgangspunktet regulert til boligformål. De "grønne" lekearealene vil derfor ikke minske, snarere tvert i mot. En barnehages utearealer må dessuten kunne forutsettes å være bedre utrustet med lekeapparater og være bedre vedlikeholdt enn én lekeplass driftet av velforeningen. Planområdet Haugeråsen vil for øvrig være godt dekket med de øvrige fire øvrige lekeplassene som blir etablert innenfor planområdet. Det blir derfor ikke avsatt erstatningsareal.

**Merknad 3:**

*"Det vi i forrige klagerunde påpekte at Skredderudveien ville bli letteste nedkomst til buss for store deler av Haugeråsen, ble vi fortalt at det skulle gå flere stikkveier fra feltet og ned mot avkjøringen til Haugeråsveien. En av stikkveiene skulle gå over det området som var friareale og som det nå skal bygges barnehage på. Hvor skal det da legges åpen stikkvei for alle?"*

**Tilsvar:**

Det er etablert fortau langs V1 som forutsettes benyttet av fotgjengere mellom Haugeråsen og bussholdeplassene ved fylkesveien. Utbygger av Haugeråsen har dessuten i samarbeid med grunneierne 9/8 lagt til rette for etablering av to snarveier mellom V2 og fortauet langs V1. Dette er blant annet gjort for å gjøre det mindre fristende å benytte Skredderudveien som nedkomst til bussholdeplassene – til fordel for oppsitterne i Skredderudveien.

**7. Skedsmo kommune, v/ Hans Petter Buvik., pva Helsetjenesten i Nittedal –**

**E-post av 12.03.09 Bilag 8e**